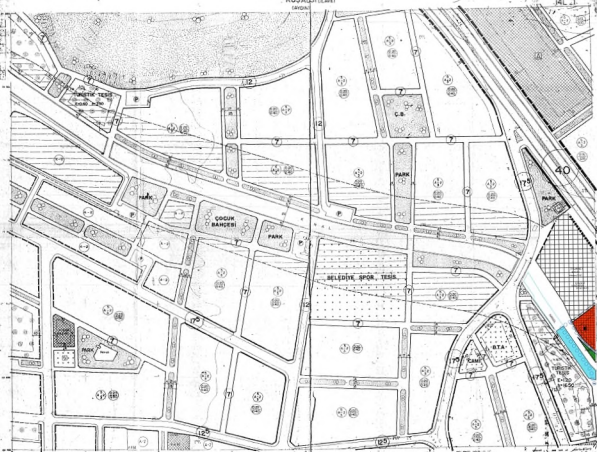


KUŞADASI (LAME)
(BYDIN)



40⁰⁰

AKARYAKIT İSTASYONU
LPG İKMAL İSTASYONU

E=0.40

H_{max}=7.50

324/4

TİCARET

BL=7 E=0.30

H_{max}=7.50

TURİSTİK
TESİS

E=1.20

H_{max}=16.50

324/5

KONUT DIŞI KENİSEL ÇALIŞMA ALANI

E=0.50

H_{max}=7.50

KANAL

PARK

AYDIN 2. DARE MAH. 2014/83E 2015/258K SAYILI
KARARI İLE 16/04/2015 TARİHİNDE İPTAL EDİLDİ

5
A-2
3

0.20
2.40

AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ

324 ADA 4 ve 5 PARSELLER

UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.05.2024
Tarih ve 145. Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar
Kanununun 8 Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin
b bendine göre onaylanmıştır.

PİN:UIP: 091045162

OCAK, 2024

KIYI STUDIO

İMAR PLANI / MİMARİ / 3D / İÇ TASARIM / TADİLAT / İNŞAAT

BAŞAK KAVAL

Yüksek Şehir Plancısı
+90 505 477 11 42

@kiyistudio

www.kiyistudio.com
basak@kiyistudio.com

Alsancak Ofisi : Kültür Mahallesi 1377 Sokak No: 3/A Konak/İZMİR
Kuşadası Ofisi : Akyar Konakları No: 6 B Daire: 4 Kuşadası/AYDIN

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ,
324 ADA 4 VE 5 PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

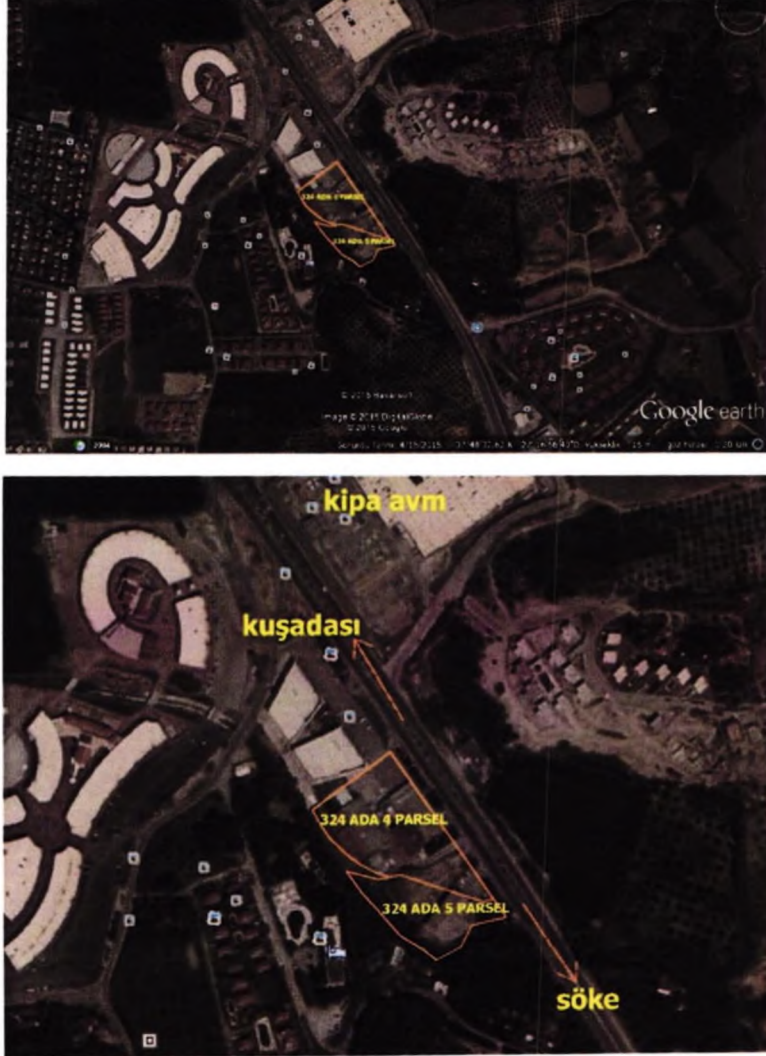
İÇİNDEKİLER

1. ÇALIŞMA ALANI KONUMU	2
2. MEVCUT PLANLAR.....	3
3. PLANLAMANIN KONUSU	5
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	5
5. ALANA İLİŞKİN JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT ÇALIŞMASI	12
6. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	13

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ,
324 ADA 4 VE 5 PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1. ÇALIŞMA ALANI KONUMU

Planlama Alanı; Aydın İli, Kuşadası Belediyesi, Türkmen Mahallesi, 324 ada 4 ve 5 parselleri kapsamaktadır. 324 ada 4 parsel 8949,89 m², 5 parsel 4797,89 m² olup mülkiyeti özel şahsa aittir. 4 parsel, Kuşadası Söke yolu üzerinde, Kipa AVM karşısında Dülger Petrolün olduğu parseldir.

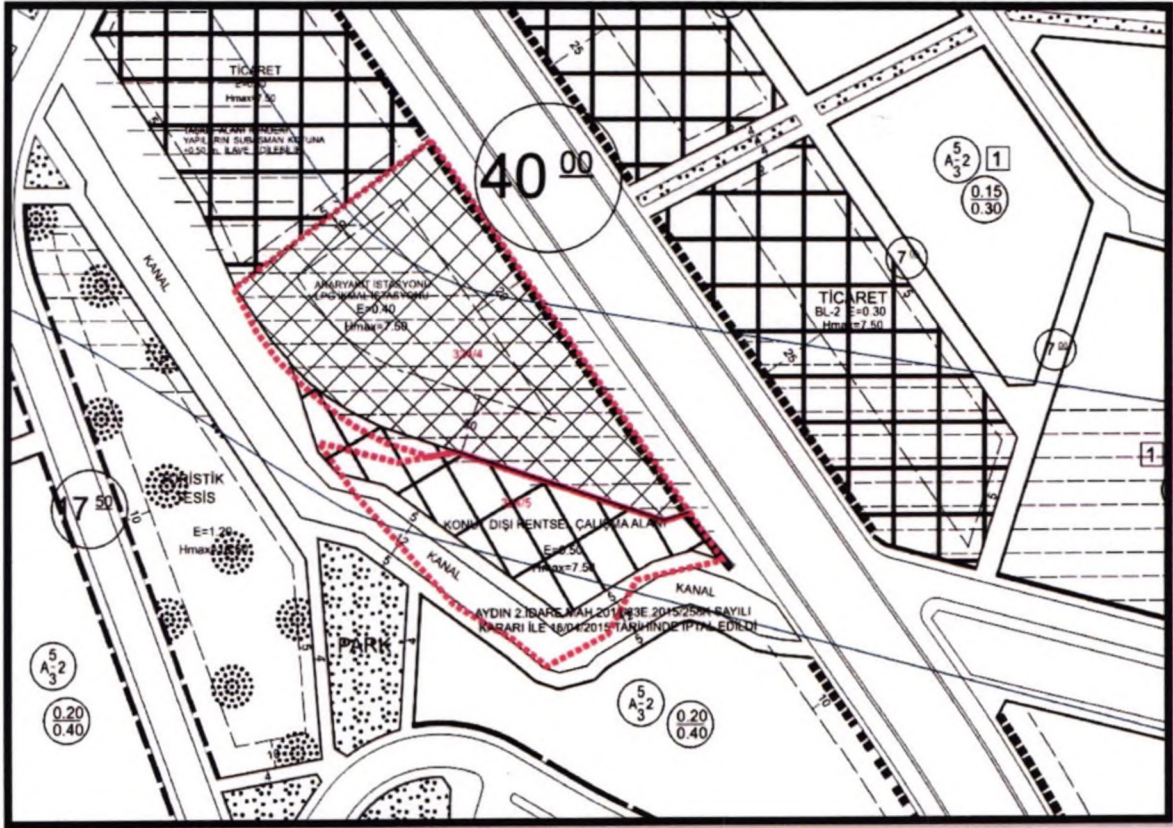


Görsel 1: Alana İlişkin Uydu Fotoğrafları

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ,
324 ADA 4 VE 5 PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Mevcut uygulama imar planında 4 parsel H:7.50m, Emsal:0.40 yapılaşma koşullu Akaryakıt tesisi olarak planlı olup içinde hâlihazırda akaryakıt ve ticari üniteler bulunmaktadır. Parselin güneyinde yer alan 5 parselin bulunduğu alanda dere güzergahı değiştirilerek “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” kullanım kararı getirilen plan değişikliği Aydın 2. İdare Mahkemesinin 2014/83 Esas ve 2015/258 Kararı gereği iptal edildiğinden plansız alanda kalmaktadır”. 5 parsel içinde depo alanları bulunmaktadır. Bunların tamamı yapı kullanma izin belgesi olan yapılardır.



Görsel 3: Planlama Alanının 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ,
324 ADA 4 VE 5 PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

3. PLANLAMANIN KONUSU

1994 yılı sonrası 2008 ve 2013 yıllarında plan değişikliği gören parsellerden son olarak 5 parsel, Aydın 2. İdare Mahkemesine açılan davada 2013 yılında yapılan plan değişikliğinin iptali ile plansız kalmıştır. “*Hâlihazır durumu değiştiren ve birbiriyle uyumlu olmayan plan kararlarının getirildiği, hâlihazır durumda bulunan ve önceki imar planına göre dere alanı içerisinde yer alan yapıları koruyacak şekilde imar hatlarının değiştirilmesi nedeniyle dere hattının güneyinde bulunan 325 ada 2 ve 3 parsellerin yer aldığı alanda yapı adalarının formunun bozulduğu, önceki imar planında 22 metre olarak ayrılan dere alanının dava konusu planlarla 12 metreye düşürülmesi konusunda ilgili kurum olan DSİ’nin belirleyici bir görüşünün bulunmadığı hususları dikkate alındığında dava konusu imar planının şehircilik esasları ve planlama ilkelerine uygun olarak düzenlenmediği sonucuna varıldığından*” gerekçeleri ile planı iptal etmiştir. Hazırlanan öneri çalışma ile 4 parselin karayoluna cepheli olması, hem de 5 parselin akaryakıt olarak planlanması nedeniyle yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden belirlenmesi kapsamında mahkeme kararının sonuçlarını düzeltmek ve iptal gerekçelerini ortadan kaldırmak amaçlanmıştır.

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

ADM Elektrik A.Ş., 11.11.2021 tarih ve 35102 sayılı görüşünde;

“*Yerinde yapılan incelemede talebiniz uygun bulunmuş olup; söz konusu taşınmazlar üzerinden 31.5 kV gerilim seviyeli 3x3/0 AWG iletkenli Kuşadası İM3-Kuşadası Kipa Karşısı TR340A enerji nakil hattının geçtiği ve işletmelerin enerji ihtiyacını karşılayan 2 adet özel trafo tesisi olduğu tespit edilmiştir. 31.5 kV gerilim seviyeli 3x3/0 AWG iletkenli Kuşadası İM3-Kuşadası Kipa Karşısı TR340A enerji nakil hattının Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine göre korunması gerekmektedir. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde (EKATY) belirtilen şartlar dâhilinde, Şirketimiz sorumluluğundaki ENH, özel trafolar ve bu trafolarla ait hatlar ile söz konusu parsel/parseller üzerinde yapılacak her türlü yapı ve yapı üzerindeki ilaveler (anten direği, kümes, çatı örtüsü, güneş enerjisi sistemleri vb.) arasında düşey ve yatay emniyet mesafelerinin sağlanması gerekmektedir. EKATY içeriğindeki hava hattı iletkenlerinin en büyük salgi ve salınım durumlarında üzerinden geçtikleri yerlere ve*

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ,
324 ADA 4 VE 5 PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

yapılara olan en küçük düşey ve yatay uzaklıkları yazımız ekinde belirtilmiştir. (EK-1 ve EK-2) Söz konusu parsel/parseller üzerinde tarafınızca yapılan/yapılacak yapılar ile elektrik tesisleri arasında EKATY'de belirtilen emniyet mesafelerinin ihlal edilmesi halinde tüm can ve mal güvenliği sorumluluğu tarafınıza ait olacaktır. ” denilmektedir.

Aydın Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Emlak Ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Şube Müdürlüğü'nün 06.10.2021 tarih ve E-56508284045.0127604 sayılı görüşünde;

“ Bahse Konu alanda herhangi bir alt yapı tesisimiz bulunmamakta olup, parsellerin güneyinden geçen dere Devlet Su işleri sorumluluğundadır. Ayrıca Kuşadası ilçesi içme suyu, kanalizasyon proje çalışmamızda gösterilen boru hatlarımızın ve sanat yapılarımızın durumlarının muhafaza edilmesi, hatlara herhangi bir zarar verilmemesi gerekmektedir. Ayrıca arıtma tesisi ile sonlanan kanalizasyon hattımız mevcut olmadığından Aydın Büyükşehir Belediyesi ASKİ Genel Müdürlüğü Atık Suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği kriterleri sağlanmalıdır. Yukarıda belirtilen hususlar ile Kanalizasyon ve diğer teknik alt yapının proje alanı içerisinde çözülmesi, alt yapı projelerinin de Genel Müdürlüğümüz tarafından onaylanması şartı ile söz konusu alanda imar planı yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca görülmemekle birlikte nihai kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca verilmesi uygun görülmektedir. ” denilmektedir.

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Altyapı Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 26.08.2021 tarih ve 59176366-805.02.02.02-E.238682 / 202100315-2201-13154 sayılı görüşünde;

“ Plan değişikliği yapılaması istenen söz konusu alanda müdürlüğümüz koordinasyonunda şuanda herhangi bir çalışma bulunmamaktadır. ” denilmektedir.

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ,
324 ADA 4 VE 5 PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Aydın Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 01.09.2021 tarih ve E-92276497-622.02-1610175 sayılı görüşünde;

“ 10/07/2018 tarih ve 30474 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Karamamesi'nin 109 maddesi hükümleri gereğince, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında yapılan değerlendirmede; İlgili yazınızda belirtilen Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 324 Ada, 4 ve 5 Parsel numaralı taşınmazlara ait kadastral bilgilerin,, Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün internet ortamında sunduğu Tabiat Varlıklarını Koruma Bilgi Sistemi (TVKBS) üzerine uygulanması sonucunda, herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı ve herhangi bir tabiat varlığı (anıt ağaç, doğal mağara vs.) içermediği görülmüştür. Ancak, aynı kanun kapsamında, her hangi bir kültür varlığı içerip içermediği, herhangi bir kentsel, arkeolojik, kültürel sit alanında kalıp kalmadığının belirlenebilmesi için Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve Aydın Müze Müdürlüğü'nün de görüşünün alınması gerekmektedir.

Ayrıca, yapılacak çalışmalar esnasında; 2863 sayılı yasa kapsamında her hangi bir taşınır veya taşınmaz kültür ve tabiat varlığı izine rastlanması halinde, çalışmaların derhal durdurularak en yakın müze müdürlüğüne, muhtarlığa veya mülki amirliğine haber verilmesi gerekmektedir.

Söz konusu alanlar 5543 sayılı İskan Kanunu kapsamında kalmamaktadır.

İmar Planı Değişikliği tanım ve uygulama usulleri 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Ek Maddesinde ve 14.06.2014 tarih 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinde açıklanmakta olup planlama sürecinin 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelik, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Rcvizyonu'na ve mer'i mevzuata uygun olarak gerçekleştirilmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ,
324 ADA 4 VE 5 PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Tarım Ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 04.11.2021 tarih ve E-64019405-754-1722977 sayılı görüşünde;

“ Yapılan inceleme sonucu; belirtilen dere için 12 metre genişlikte dere yatağının, sağ ve sol sahilde 5'er metre servis yolu ile birlikte İmar Planlarına işlenmesi halinde "Akaryakıt İstasyonu ve Depo" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının yapılmasında Kurumumuz faaliyetleri açısından herhangi bir sakınca görülmemiştir. ” **denilmektedir.**

Tarım Ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 11.04.2022 tarih ve E-64019405-754-2198408 sayılı görüşünde;

“ Söz konusu dere yatağına ilişkin ıslah tipkesiti ve dere ıslah güzergahını gösterir sayısal dosya yazımız ekindeki CD içerisinde bulunmakta olup, ilgili 04.11.2021 tarihli ve E-64019405-754-1722977 sayılı yazımızda belirtilen Kurum görüşümüz geçerliliğini korumaktadır. ” **denilmektedir.**

ENERYA Aydın Gaz Dağıtım A.Ş. 'nin 25.08.2021 tarih ve 21210002001472 sayılı görüşünde;

“ Tarafımıza iletmış olduğunuz proje incelenmiş olup, Kurumumuzca bir sakıncası yoktur. ” **denilmektedir.**

Kuşadası Belediye Başkanlığı İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 12.10.2021 tarih ve 69540995-310.21-E.4520/22221 sayılı görüşünde;

“ Yapılmak istenen imar planı ve değişikliğine konu 5 numaralı taşınmazın da yer aldığı dere düzenlenmesi amaçlı plan değişikliği öncesi; kanal, yol ve Ayırık Nizam 2 Kat, Taks/Kaks:0.20/0.40 yapılaşma koşullarında Konut Alanı imarlı iken dere düzenlemesi yapılarak dere güzergahı değiştirilmiş, parsel Emsal 0.60, Yençok=7.50 m. koşullarında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, yol ve kanal imarına dönüştürülmüştür. Ancak yapılan plan değişikliği, Aydın 2. İdare Mahkemesi 2014/83 Esas, 2015/258 Karar no ile DSİ'nin belirleyici bir görüşü bulunmadığı hususu dikkate alındığından iptal edilmiştir. 324 ada 4 parsel ise

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ,
324 ADA 4 VE 5 PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Emsal=0.40, Yençok=7.50 m. Akaryakıt imarlı iken 07.05.2008 yılı yapılan plan değişikliği ile aynı yapılaşma koşullarında Akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonu olarak değiştirilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ise Akaryakıt İstasyonu, kanal, tercihli yerleşme alanı (konut + turistik) imarlı alanda kalmaktadır.

Aydın 2. İdare Mahkemesi 2014/83 Esas, 2015/258 Karar no ile DSİ'nin belirleyici bir görüşü bulunmadığı hususu dikkate alındığından iptal edilen planlama alanında Müdürlüğümüzce yeniden planların yapılması amaçlı plan değişikliği başlatılmış, DSİ 21. Bölge Müdürlüğüne görüş sorulmuştur. DSİ 21. Bölge Müdürlüğünden alınacak görüş doğrultusunda yeniden işlenecek olan kanal alanında hiçbir müdahale yapılmaması, ayrıca söz konusu "Akaryakıt Alanı ve Park" amaçlı plan değişikliğinin nüfus ve yapı yoğunluğu getirmediği ve Kuşadası ilçesi imar planları yapılması ve onayı sırasında bu alanda teknik ve sosyal altyapı ihtiyaçları dikkate alınarak hazırlandığı düşünüldüğünden, ilave altyapı alanı ayrılmasına gerek olmadığı değerlendirilmiştir." denilmektedir.

Kültür Ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları Ve Müzeler Genel Müdürlüğü Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 11.10.2021 tarih ve E-52623597-165.02.04-1798071 sayılı görüşünde;

" Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemelerde; Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesinde bulunan ve tapunun 324 ada 4 ve 5 parsel numaralarında kayıtlı, özel mülkiyetlere ait olan taşınmazların kültür varlıkları yönünden günümüz itibariyle herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadıkları anlaşılmıştır. Ayrıca söz konusu taşınmazlara Müdürlüğümüzün ilgi (b) yazısı ile kurum görüşünün verildiği tespit edilmiştir. İlgi (b) yazımızda, taşınmazlar üzerinde 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında korunması gerekli herhangi bir taşınmaz kültür varlığına rastlanılmadığı belirtildiğinden ilgi (b) yazıdaki görüşümüzün geçerli olduğuna ve taşınmazlara yönelik imar planı çalışmalarının yapılmasında 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmamaktadır. Ancak taşınmazlarda yapılacak hafriyat çalışmaları esnasında herhangi bir taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanun'un 4. maddesi gereği çalışmaların durdurularak en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirine haber verilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ,
324 ADA 4 VE 5 PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi (TEİAŞ) Genel Müdürlüğü 21.Bölge Müdürlüğü (Denizli) Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü'nün 16.09.2021 tarih ve E-98234473-045.01-842792 sayılı görüşünde;

“ Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede, Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 324 ada 4 ve 5 nolu parseller üzerinde Teşekkülümüze ait ve Bölge Müdürlüğümüz sorumluluğunda olan herhangi bir enerji iletim tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir.” denilmektedir.

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü (UKOME) 18.08.2021 tarih ve 97314354-622.02-E.236729 / 202100802/202112576 sayılı görüşünde;

“ Otopark ihtiyacının parsellerden karşılanması gerektiği, karşılanmaması durumunda ise yürürlükte olan Otopark Yönetmeliği esasları geçerli olacağının plan notlarında yer almalıdır. Yol ve trafik güvenliğinin sağlanması için geçiş yolları yönünden Geçiş Yolu İzin Belgesi alınması zorunludur. Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi, inşaata başlanılamaz hükmü plan notlarında yer almalıdır. Ayrıca, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı Değişiklikleri konu başlıklı 26. maddesinin 6. fıkrasında belirtilen imar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde dikkate alınması gereken hususlara ve 2918 sayılı Trafik Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine de uyulması gerekmektedir. Bahse konu parseller karayoluna cepheli olduğu için Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünden de görüş alınmalıdır.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla, Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, 324 Ada 4 ve 5 Parsellerde 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ,
324 ADA 4 VE 5 PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 26.11.2021 tarih ve E.12672044-175.09/642850 sayılı görüşünde;

"...yapılacak imar plan değişikliklerinin 15 Mayıs 1997 tarihli ve 22990 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanarak yürürlüğe giren 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 18. Maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun olması; öneri imar planında yapı yaklaşma mesafesinin yolumuz kamulaştırma sınırından itibaren en az 25m olarak belirlenmesi gerekmektedir."
denilmektedir.

T.C. Aydın Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 14.03.2022 tarih ve E-28308967-045.03-262782 sayılı görüşünde;

"... Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemelerde, söz konusu taşınmaza yönelik 7269 Sayılı Kanun kapsamında Bakanlar Kurulunca alınmış bir afete maruz bölge kararı bulunmamakta olup, yapılacak işlemlerde kurumumuzca herhangi bir sakınca yoktur." **denilmektedir.**

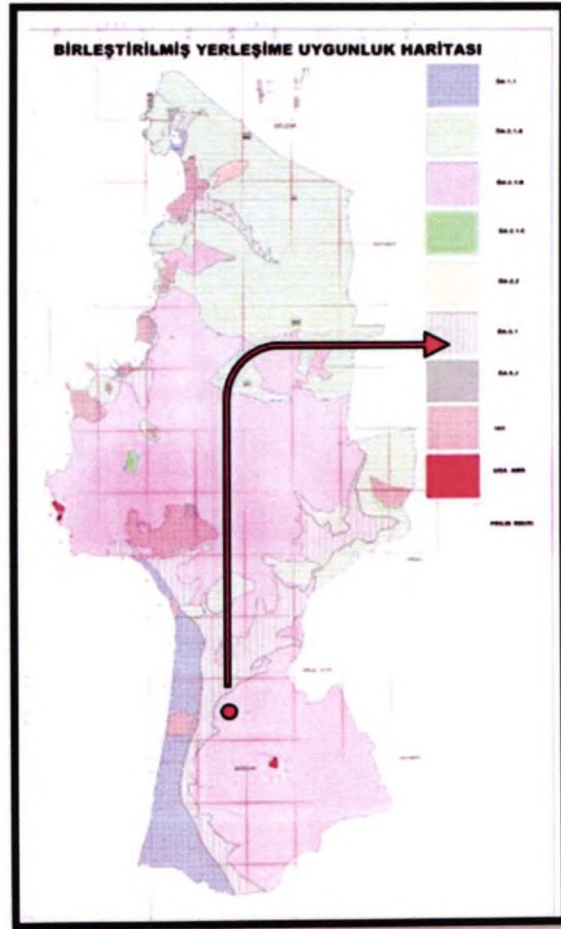
T.C. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Zabıta Dairesi Başkanlığı'nın 07.03.2022 tarih ve E-73336880-170.99-900047 sayılı görüşünde;

"İlgili dilekçenize istinaden bahse konu adreste yapılan inceleme neticesinde; tapunun 324 ada 4 parsel üzerinde Kuşadası Belediye Başkanlığı'na tanzim edilmiş akaryakıt satış istasyonu ruhsatının mevcut olduğu tespit edilmiş olup, hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planlarının hazırlanmasında Başkanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." **denilmektedir.**

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ,
324 ADA 4 VE 5 PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

5. ALANA İLİŞKİN JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT ÇALIŞMASI

Alana ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 18.03.2015 tarihinde onayladığı Kuşadası ilçesine ait imar plana esas mikro bölgeleme etüt raporu mevcuttur. İlgili parsel bu etüt çalışmasında "**ÖA-5.1 (Önlemleri Alan 5.1 : Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar)**" olarak görülmektedir. Etüt raporuna ilişkin detaylar ekte sunulmaktadır.



Görsel 4: Planlama Alanına İlişkin Jeolojik - Jeoteknik Etüt Çalışması

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ,
324 ADA 4 VE 5 PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

6. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Bu öneri imar planı tamamen bu mahkeme kararının sonuçlarını düzeltmek amacıyla hazırlanmış olup, iptal gerekçelerini ortadan kaldırmaktadır.

4 ve 5 parsel sahiplerince, 1988 yılında Kuşadası Asliye Hukuk Mahkemesine 258 sayı ile açılan ana konusu dere yatağının geçtiği istikameti belirlemek olan dava, 1992 yılında 195 nolu karara bağlanmıştır. Bilirkişi tarafından yapılan incelemede, dere yatağının şu anda imar planlarında görünen şeklinin aslında büyük bir taşkın sonucu yer değiştirmesi ile oluştuğu; dere yatağının 4 ve 5 parsellerin güneyinden geçtiği tespit edilmiş ve dere yatağının eski haline getirilmesi şeklindeki karara bağlanmıştır. Bugün dere halihazırda görünen şekline yani taşkından önceki ilk şekline mahkeme kararı ile getirilmiştir. Dolayısıyla bugün hava fotoğraflarında görünen derenin şekli doğru kabul edilerek imar planında öncelikle derenin hattı mahkeme kararı ile de tespit edilen şekilde belirlenmiştir. 2000 yılında alınan kadastro çapında da dere 5 parselin güneyinden geçmektedir. Onayları henüz tamamlanmış olan M18b16c4b nolu ITRF hâlihazır paftada da aynı şekilde dere 5 parselin güneyinden geçmektedir.

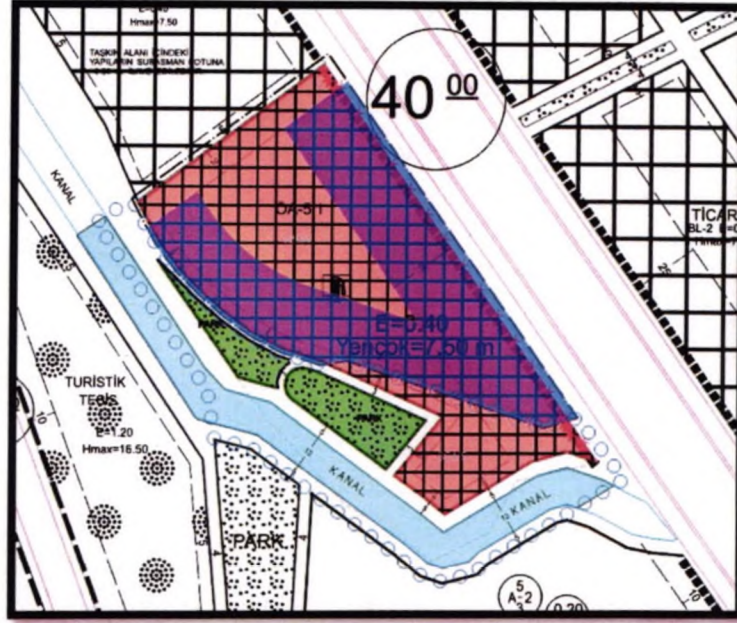
Dolayısıyla mahkeme kararının hâlihazırda aykırı bir işlem dediği dere hattı konusu böylece açıklığa kavuşturularak plana işlenmiştir. Burada 5 parselin kendi sahiplerince kullanılması sonucu doğmaktadır ki bu da mülkiyet hakları uyarınca gayet doğaldır. 5 parselde bulunan mevcut yapıyı korumak amacı bulunmamaktadır.

DSİ'den alınan nihai görüşte, belirtilen dere için 12 metre genişlikte dere yatağının, sağ ve sol sahilde 5'er metre servis yolu ile birlikte imar planlarına işlenmesi halinde bir sakınca görülmediği belirtilmiştir.

Sonuç olarak dere konusu, DSİ'den Kuşadası Belediyesi'nce alınan E-64019405-754-1721380 sayılı görüş ve tarafımızca alınan E-64019405-754-1722977 sayılı görüş neticesinde netleştirilerek plana işlenmiştir. 325 ada 2 ve 3 parseller de herhangi bir ihdas konusu olmadan kendi imar adalarında müstakil parsel olabileceklerdir.

**AYDIN İLİ, KUŞADASI İLÇESİ, TÜRKMEN MAHALLESİ,
324 ADA 4 VE 5 PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

324 ada 4 parsel, hâlihazırda akaryakıt imarlı olup; bu kullanım fonksiyonu korunmuştur. Sadece, 6.519,455 m² alanda plan değişikliği kapsamında yapı yaklaşma mesafeleri değiştirilmiştir. 4 parseldeki bu plan değişikliği alanı aşağıdaki görselde mavi ile boyalı olarak gösterilmiştir.



Görsel 5: Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği Alanı

Plan kapsamında dere güzergah düzenlemesi ve park alanı oluşturulmasından sonra 5 parselde kalan kısım akaryakıt olarak işlenmiştir. Dolayısıyla 4 ve 5 parselin birleşmesi söz konusu olacaktır. Bu parsellerin arkasında 1.265,030 m² park alanı oluşturulmuş olup bu park alanları ekstra olarak terk edilecektir. Yapı yaklaşma mesafeleri karayolundan 25 metre, kuzey cepheden 10m, diğer cephelerden 5 metre olarak oluşturulmuştur. Yapılaşma koşulları, E:0.40, Yençok:7.50 m olarak mevcut plandaki şekli ile korunacaktır.

Tablo 1: Alan Kullanım Dağılımı

FONKSİYON	MEVCUT M ²	ÖNERİ M ²
AKARYAKIT	8.715,419	10.727,070
PARK	-	1.265,030

TMMOB Şehir Plancıları Odası		KAYDEDİLMİŞTİR	
 3RT4BV8T		MD Tarihi: 04.08.2022 Proje Kayıt No: 35-2022-0288 Üye: BAŞAK KAVAL (3999)	
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilini bulundugu; söz konusu iş için odamıza başvurudur Ticari İhtarleye herhangi bir mesleki kısıtlanmış bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.			


BAŞAK KAVAL
Yüksek Şehir Plancısı
KIYI STUDIO MİMARLIK ŞEHİR
PLANLAMA VE TİCARET LTD.ŞTİ.
Kültür Mah. 1377 Sok. Aydınlar Apt.No:3/A Konak - İZMİR
Kordon V.D. 5590495242
Mersis No:0559049524200016
Tic. Sic.No:142085